

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

重選退任董事、
發行股份及購回股份之一般授權、
末期股息、
終止現有購股權計劃、
採納新購股權計劃
及
股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一二年八月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，大會通告載於本通函第23至27頁。

無論閣下能否出席股東週年大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間(視乎情況而定)四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

香港，二零一二年七月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
1. 緒言	4
2. 重選退任董事	5
3. 發行股份及購回股份之一般授權	5
4. 末期股息	6
5. 調整新票據之換股價	6
6. 終止現有購股權計劃	6
7. 採納新購股權計劃	7
8. 股東週年大會	8
9. 責任聲明	9
10. 推薦意見	9
附錄一 — 重選連任之退任董事之詳情	10
附錄二 — 購回授權之說明函件	13
附錄三 — 新購股權計劃之主要條款	17
股東週年大會通告	23

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一二年八月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳舉行之股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第23至27頁
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業買賣證券之任何日子
「公司細則」	指	本公司不時經修訂之公司細則
「守則」	指	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	本公司控股股東(定義見上市規則)
「董事」	指	本公司董事
「合資格人士」	指	(i)本集團任何成員公司、控股股東、任何投資實體及／或彼等各自之附屬公司之任何僱員或準僱員(不論全職或兼職)或行政人員(包括執行董事)；或(ii)本集團任何成員公司、控股股東或任何投資實體之非執行董事(包括獨立非執行董事)；或(iii)本集團任何成員公司或任何投資實體聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人，而彼等按照其與本集團或有關投資實體訂立之相關聘用條款均合資格參與本公司購股權計劃；或(iv)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何賣家、產品或服務供應商或顧客，而彼等根據其與本集團或有關投資實體訂立之相關協議條款均合資格參與本公司購股權計劃

釋 義

「現有購股權計劃」	指	本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃，並將於二零一二年八月二十五日屆滿
「承授人」	指	接納根據新購股權計劃條款授出購股權要約之任何合資格人士，或(倘文義許可)因原承授人身故而有權行使任何購股權之人士(以尚未行使者為限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資實體」	指	本集團任何成員公司持有任何直接或間接股本權益之任何實體，及/或該實體之任何附屬公司
「發行授權」	指	將於股東週年大會授予董事以發行股份之建議一般授權
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：372)
「最後實際可行日期」	指	二零一二年七月十二日(星期四)，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	不時經修訂、補充或另行修改之聯交所證券上市規則
「新票據」	指	於二零一一年，本公司發行二零一三年到期之3.25厘可換股票據，本金總額為619,050,000港元
「新購股權計劃」	指	本公司將於股東週年大會提呈採納之新購股權計劃，其主要條款載於本通函附錄三
「要約日期」	指	向合資格人士發出要約授出購股權之日期，該日必須為營業日
「購股權」	指	根據新購股權計劃將授出之購股權
「購回授權」	指	將於股東週年大會授予董事以購回股份之建議一般授權

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	股本中每股面值0.01港元之普通股
「股本」	指	本公司股本之總面值
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

馬志剛先生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

敬啟者：

重選退任董事、
發行股份及購回股份之一般授權、
末期股息、
終止現有購股權計劃、
採納新購股權計劃
及
股東週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向股東提供將於有關股東週年大會上提呈之決議案之資料，以(a)重選退任董事；(b)向董事授予發行授權及購回授權；(c)將本公司根據購回授權購回之已發行股份總數計入發行授權，以擴大發行授權；(d)派付末期股息；(e)終止現有購股權計劃；(f)採納新購股權計劃；及(g)提供股東週年大會通告。

* 僅供識別

2. 重選退任董事

根據於二零一二年四月一日生效之守則之新守則條文第A.4.3條，分別於二零零三年五月二十日及二零零一年十月二十九日獲委任為獨立非執行董事之王志強先生（「王先生」）及郭嘉立先生（「郭先生」），在釐定其非執行董事之獨立性時，服務董事會逾九年之情況須予以考慮。因此，彼等再獲委任須經股東以獨立決議案形式批准，方可作實。於評估非執行董事之獨立性時，董事會已考慮載於上市規則第3.13條之因素，並收到王先生及郭先生各自根據上市規則第3.13條發出之函件，確認其符合獨立性條件。除確認彼等之獨立性外，董事會（王先生及郭先生除外）相信，王先生及郭先生均擁有寶貴知識及經驗，可對本公司及股東整體作出重大貢獻，故應獲重選連任。

根據公司細則第87(1)條及守則，執行董事陳耀麟先生、王先生及郭先生將於股東週年大會上輪值告退。所有退任董事均合資格並願意於股東週年大會上重選連任。

根據上市規則須予披露將於股東週年大會上重選連任之退任董事履歷及其他詳情，載於本通函附錄一。

3. 發行股份及購回股份之一般授權

於二零一一年八月十八日本公司舉行之股東週年大會上向董事授予一般授權，以授權彼等（其中包括）(a)行使本公司權力以配發、發行及處理不超過於二零一一年八月十八日已發行股本20%之股份；(b)購回不超過於二零一一年八月十八日已發行股本10%之股份；及(c)透過根據上述(b)項所述之購回授權購回之股份數目，擴大發行股份之一般授權。該等一般授權將於股東週年大會結束時屆滿。

因此，本公司將於股東週年大會上提呈普通決議案以授予董事一般授權，授權彼等(a)行使本公司權力以配發、發行及處理不超過於該決議案獲通過當日已發行股本20%之股份；(b)購回不超過於該決議案獲通過當日已發行股本10%之股份；及(c)待批准發行授權及購回授權之普通決議案於股東週年大會上獲通過後，按相當於根據購回授權購回之股份之總面值，擴大發行授權。

於最後實際可行日期，共有383,767,261股已發行股份。待於股東週年大會上通過普通決議案批准發行授權及購回授權以及基於由最後實際可行日期至股東週年大會日期期間並無進一步發行或購回股份，本公司將可根據發行授權發行最多76,753,452股股份及根據購回授權購回最多38,376,726股股份。

主席函件

發行授權給予董事靈活彈性發行股份，尤其是在集資活動或需要在短時間內發行股份作為代價以完成收購交易之情況下。

董事目前無意行使發行授權以配發、發行及處理股份，亦無意行使購回授權以購回股份。

載有上市規則規定有關購回授權所有資料之說明函件，載於本通函附錄二。

4. 末期股息

董事會已決議就截至二零一二年三月三十一日止年度派付末期股息10港仙(二零一一年：無)，惟須待股東於股東週年大會批准後方可作實。

本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為有權獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一二年八月二十七日(星期一)（「記錄日期」）下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

5. 調整新票據之換股價

本公司於二零一一年發行新票據，於最後實際可行日期之尚未償還本金總額為584,550,000港元。新票據現時之換股價為每股2.20港元。根據新票據之條款及條件，派付建議末期股息可能導致新票據之換股價有所調整。調整(如有)將於記錄日期後一日開始生效。本公司將適時就調整(如有)另行刊發公佈。

倘一位新票據之持有人有意行使新票據之換股權，藉以符合資格獲派建議末期股息，根據新票據之條款及條件，彼應於二零一二年八月二十日(星期一)或之前，將換股通知送交本公司之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。

6. 終止現有購股權計劃

本公司於二零零二年八月二十六日採納現有購股權計劃，據此，董事獲授權酌情邀請現有購股權計劃項下之合資格人士接納購股權以認購股份。現有購股權計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿，因此，擬於股東週年大會上採納新購股權計劃及終止現有購股權計劃。

主席函件

現有購股權計劃終止後，將不再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但為使在終止前根據現有購股權計劃授出而尚未行使之購股權(如有)(「現有購股權」)得以行使，現有購股權計劃在其他各方面將仍然有效。任何現有購股權仍將有效，並可按照現有購股權計劃之條款予以行使。於最後實際可行日期，本公司共有18,760,000份現有購股權計劃項下之現有購股權尚未行使。

除現有購股權計劃外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他購股權計劃。本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案以批准終止現有購股權計劃。

7. 採納新購股權計劃

由於現有購股權計劃即將屆滿，董事建議採納新購股權計劃，其主要條款載於本通函附錄三。採納新購股權計劃須待(a)在股東週年大會上獲股東批准採納新購股權計劃；及(b)聯交所批准根據新購股權計劃將授出之購股權獲行使而可能發行之股份上市及買賣，方可作實。

倘上述條件未能於採納日期(定義見新購股權計劃)後四(4)個曆月內達成，(i)計劃將告終止；(ii)任何根據新購股權計劃授出或同意授出之購股權及該授出之任何要約將告失效；及(iii)概無任何人士可根據或就新購股權計劃或任何購股權享有任何權利或利益，或須承擔任何責任。

新購股權計劃旨在：

- (a) 使本集團聘請及挽留優秀僱員以及吸引對本集團或任何投資實體具價值之人力資源；
- (b) 藉向承授人提供擁有本公司權益之機會，確認彼等對本集團或任何投資實體增長所作出之重要貢獻；及
- (c) 進一步激勵及鼓勵承授人繼續為本集團或任何投資實體之長遠成功及繁榮作出貢獻。

董事認為，新購股權計劃將為承授人提供獲得本公司權益之機會，並鼓勵承授人以本公司及股東之整體利益為依歸，致力提升本公司及股份之價值。

主席函件

於最後實際可行日期，本公司共有383,767,261股已發行股份。假設於股東週年大會日期前並無進一步發行或購回股份，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之全部購股權獲行使而可能發行之股份總數為38,376,726股，佔本公司於採納新購股權計劃日期已發行股份總數之10%。

新購股權計劃並無訂明購股權必須持有之最短期限，亦無訂明於購股權可予行使前必須達致之表現目標。然而，新購股權計劃規則規定董事會可全權酌情釐定授出購股權之有關條款及條件。此決定可按個別情況而變更，惟不得施加將令承授人得益之條款。釐定認購價之基準列於新購股權計劃規則內。由於無法釐定認購價、行使期、利率、預期波幅等變數以及其他相關變數以計算購股權價值，董事認為列示根據新購股權計劃授出之所有購股權價值，猶如其於批准新購股權計劃前之最後實際可行日期已經授出，實屬不宜。董事相信，在此情況下，根據多項投機假設計算於最後實際可行日期購股權價值對股東並無意義。

本公司已向聯交所申請，批准根據新購權計劃授出之購股權獲行使而可能發行之股份上市及買賣。

新購股權計劃之文本於本通函日期起至股東週年大會日期(包括該日)止期間之一般營業時間內，在香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱。新購股權計劃之文本亦將於股東週年大會上可供查閱。

8. 股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第23至27頁。本公司將於股東週年大會提呈決議案，以批准(其中包括)重選退任董事、授出發行授權及購回授權、擴大發行授權、派付末期股息、終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃。

隨函附奉股東週年大會適用之股東代表委任表格。無論閣下能否出席股東週年大會，務請盡快按代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下不遲於股東週年大會或其任何續會指定之舉行時間(視乎情況而定)四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

主席函件

根據上市規則第13.39(4)條之規定，除純粹有關程序或行政事宜外，股東大會上任何股東投票均須以按股數投票之方式進行表決。因此，股東週年大會主席要求將於股東週年大會上提呈之所有決議案均以按股數投票之方式進行表決。本公司將於股東週年大會後按上市規則第13.39(5)條規定之方式作出以按股數投票表決結果之公佈。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須根據上市規則及／或公司細則於股東週年大會上就批准任何決議案放棄投票。

9. 責任聲明

各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之詳細資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，及並無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

10. 推薦意見

董事認為，建議重選退任董事、授出發行授權及購回授權、擴大發行授權、派付末期股息、終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃乃符合本集團及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東週年大會上提呈之全部決議案。

此 致

列位股東 台照

及本公司新票據及貸款票據持有人 參照

代表
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零一二年七月十六日

於股東週年大會重選連任之退任董事之履歷及其他詳情載列如下：

執行董事

陳耀麟先生，28歲，於二零一零年三月加入本公司出任執行董事，現為本公司多間附屬公司之董事。彼畢業於美國杜克大學(Duke University, United States of America) Trinity College of Arts and Sciences，持有政治學國際關係文學學士學位。陳先生曾任職於高盛集團(The Goldman Sachs Group, Inc)之投資銀行部。彼為德祥及保華集團有限公司(「保華」)(00498.HK)之執行董事(於二零一一年十一月二十三日獲委任)；以及保華非執行董事陳國強博士(「陳國強博士」)之替任董事。陳先生亦為Burcon NutraScience Corporation(「Burcon」)(其已發行股份於多倫多證券交易所(BU.TSX)、法蘭克福證券交易所(WKN 157793-FWB)及納斯達克全球市場(BUR.NASDAQ)(自二零一一年十月二十七日起)上市)之董事；及為安生態有限公司(BEE Inc.)之顧問。彼曾為周美華女士(「周美華女士」)出任Burcon之替任董事，直至二零一零年四月二十三日止。除本通函披露者外，彼於最後實際可行日期前三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，陳先生持有賦予其權力認購1,500,000股股份(佔現有已發行股本約0.39%)之現有購股權。除上述者外，彼並無於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。陳先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係(除彼為陳國強博士(其於最後實際可行日期直接持有已發行股本約1.58%及身為德祥控股股東而間接持有已發行股本約39.51%)之兒子外)。

本公司並無擬定陳先生之服務年期，惟根據公司細則及守則之規定，彼須最少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退一次並重選連任。陳先生有權獲得每月董事袍金10,000港元，有關金額乃經本公司薪酬委員會與董事會就當前市況、彼之有關職務及職責以及於本集團事務方面所投放之時間而釐定。

除上文披露者外，就陳先生重選連任為執行董事，並無其他須知會股東之事宜，亦無任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定須予披露。

獨立非執行董事

王志強先生，49歲，於二零零三年五月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席以及本公司提名委員會之成員。王先生為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及英國特許管理會計師公會會員。彼於物業發展、建築及製造公司方面積逾二十四年會計及企業財務經驗。除本通函披露者外，彼於最後實際可行日期前三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，王先生持有賦予其權力認購370,000股股份(佔現有已發行股本約0.10%)之現有購股權。除上述者外，彼並無於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。王先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係。

本公司並無擬定王先生之服務年期，惟根據公司細則及守則之規定，彼須最少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退一次並重選連任。王先生有權獲得年度董事袍金120,000港元，有關金額乃經本公司薪酬委員會與董事會就當前市況、彼之有關職務及職責以及於本集團事務方面所投放之時間而釐定。

除上文披露者外，就王先生重選連任為獨立非執行董事，並無其他須知會股東之事宜，亦無任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定須予披露。

郭嘉立先生，64歲，於二零零一年十月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。郭先生曾出任一間從事設計商業行政系統之國際公司之市場經理。彼在保險及投資業務方面積逾二十九年經驗，且為高級管理人員，管理具規模之營業隊伍。郭先生為錦興集團有限公司(00275.HK)之獨立非執行董事、薪酬委員會之主席、審核委員會及提名委員會之成員；及珀麗酒店控股有限公司(01189.HK)之獨立非執行董事、薪酬委員會之主席、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。除本通函披露者外，彼於最後實際可行日期前三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，郭先生持有賦予其權力認購370,000股股份(佔現有已發行股本約0.10%)之現有購股權。除上述者外，彼並無於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。郭先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係。

本公司並無擬定郭先生之服務年期，惟根據公司細則及守則之規定，彼須最少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退一次並重選連任。郭先生有權獲得年度董事袍金120,000港元，有關金額乃經本公司薪酬委員會與董事會就當前市況、彼之有關職務及職責以及於本集團事務方面所投放之時間而釐定。

除上文披露者外，就郭先生重選連任為獨立非執行董事，並無其他須知會股東之事宜，亦無任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定須予披露。

此附錄乃遵照上市規則向股東提供之說明函件，內容有關建議股東於股東週年大會上以普通決議案方式通過授權本公司購回其本身股份之決議案。

本說明函件載有上市規則第10.06條規定提供之資料概要，現載列如下：

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為40,000,000,000股股份，其中合共383,767,261股股份已配發、發行及繳足。

倘於股東週年大會上通過普通決議案批准購回授權及基於由最後實際可行日期至股東週年大會日期期間並無進一步發行或購回股份，本公司將獲准許根據購回授權購回最多38,376,726股股份。

2. 購回之理由

董事相信，股東授予董事可於市場購回股份之一般授權，乃符合本公司及股東整體利益。視乎當時市況及資金安排，購回或會導致每股股份資產淨值及／或每股股份盈利上升，此舉將對本公司及股東整體有利。

3. 購回股份之資金

購回股份之資金為依照本公司組織章程大綱及公司細則以及百慕達適用法例所規定可合法用作此用途之資金。百慕達法例規定，購回股份只可動用所購回股份之繳入股本或可作為股息或分派之本公司資金或就此發行新股份之所得款項進行。購回應付款項超出將購回股份面值之任何數額，須以本公司可作為股息或分派之資金或購回股份前本公司之股份溢價賬撥付。預期購回授權獲行使時而購回股份所需資金將源自該等來源。

董事認為，與二零一二年三月三十一日(本公司最近期經審核賬目之結算日)之本公司財政狀況比較，倘於建議購回期間全面行使購回授權，購回證券將不會對本公司之營運資金及資本負債狀況構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權將會對本公司所需營運資金或對董事不時認為適合本公司之資本負債水平造成重大不利影響，董事將不會建議行使該購回授權。

4. 董事、聯繫人士及關連人士

就董事作出一切合理查詢後所深知，目前並無任何董事或彼等任何聯繫人士有意於股東批准購回授權後向本公司出售股份。

本公司並無接獲關連人士通知，彼等目前有意在股東批准購回授權後，向本公司出售股份，或已承諾不會向本公司出售任何股份。

5. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將遵守上市規則、公司細則及百慕達適用法例行使購回授權。

6. 本公司購回之股份

於二零一一年十一月二十八日，本公司建議提出有條件自願收購建議（「收購建議」），按每股股份2.60港元之價格（其中0.60港元將以現金支付及餘額2.00港元將以貸款票據方式支付）購回最多260,000,000股股份予以註銷。收購建議於二零一二年一月二十日成為無條件，並於二零一二年二月三日結束。因此，本公司於二零一二年二月十日已購回並隨後註銷合共196,918,150股股份。於二零一二年二月十日，本公司發行本金總額為393,836,300港元之貸款票據，作為股份購回之部分代價，該等貸款票據為無抵押、按固定年利率6厘計息及須於到期時償還，並將自動於發行日期後滿36個月當日贖回。

除上文披露者外，於最後實際可行日期前六個月內，本公司並無購回任何其股份（無論在聯交所或其他證券交易所）。

7. 收購守則之影響

倘股東於本公司投票權之權益比例因董事根據購回授權行使本公司權力購回股份而增加，有關增加根據收購守則第32條將被視為收購投票權。

於最後實際可行日期，就本公司所知悉，本公司於最後實際可行日期及倘購回授權獲悉數行使時之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		假設購回授權獲悉數行使	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
德祥	151,628,928	39.51	151,628,928	43.90
保華	6,177,000	1.61	6,177,000	1.79
陳國強博士	6,066,400	1.58	6,066,400	1.76
周美華女士	3,200,000	0.83	3,200,000	0.93
德祥及與其一致行動人士	167,072,328	43.53	167,072,328	48.37
張漢傑先生(「張先生」)				
(附註)	18,558,000	4.84	18,558,000	5.37
其他股東	198,136,933	51.63	159,760,207	46.26
總計	383,767,261	100.00	345,390,535	100.00

附註：本公司主席兼執行董事張先生。

因此，倘購回授權獲悉數行使，德祥及與其一致行動人士之股權合計將由佔已發行股本約43.53%增加至約48.37%，而有關增加將產生根據收購守則第26條之強制性收購建議責任。本公司目前無意行使購回授權，從而導致根據收購守則須作出一般收購建議之責任。除上述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉因購回授權而購回股份將引致收購守則第26條所述之任何後果及責任。

董事亦知悉，倘進行購回將令公眾人士持有之已發行股本少於25% (或聯交所釐定之其他規定最低百分比)，上市規則禁止公司於聯交所進行購回。董事目前無意行使購回授權，從而導致本公司不能遵守上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定。

8. 股份價格

緊接最後實際可行日期前過往十二個月，股份在聯交所買賣之每月最高及最低價格如下：

	股份價格	
	最高 港元	最低 港元
二零一一年		
七月	2.010	1.870
八月	2.000	1.750
九月	2.000	1.730
十月	1.860	1.600
十一月	2.400	1.620
十二月	2.060	1.890
二零一二年		
一月	2.100	2.030
二月	2.450	2.040
三月	2.490	2.100
四月	2.500	2.200
五月	2.350	2.060
六月	2.410	2.090
七月(直至及包括最後實際可行日期)	2.370	2.240

以下載列股東擬於股東週年大會上批准新購股權計劃之主要條款概要：

1. 新購股權計劃目的

新購股權計劃旨在：

- (i) 使本集團聘請及挽留優秀僱員以及吸引對本集團或任何投資實體具價值之人力資源；
- (ii) 藉向承授人提供擁有本公司權益之機會，確認彼等對本集團或任何投資實體增長所作出之重要貢獻；及
- (iii) 進一步激勵及鼓勵承授人繼續為本集團或任何投資實體之長遠成功及繁榮作出貢獻。

2. 可參與人士

董事會可全權酌情向任何合資格人士授出購股權，以根據下文第3段釐定之價格認購股份。

3. 股份價格

每次接納授出之購股權時均須支付1.00港元之初步付款。購股權可按由董事會釐定之行使價予以行使，並知會合資格人士(可按購股權計劃之規則及上市規則之任何修訂作出調整)，行使價於任何時間不得低於一股股份之面值，並應至少為下列中之較高者：(i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所報官方收市價；及(ii)於緊接要約日期前五(5)個營業日在聯交所每日報價表所報股份之官方收市價之平均值。

4. 可供認購股份數目上限

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之全部購股權獲行使而可能發行之股份總數上限初步不得超過於採納日期已發行股份總數百分之十(10)(於最後實際可行日期，該10%限額相當於38,376,726股股份，「計劃授權限額」)。根據相關購股權計劃條款，已失效購股權將不計算在計劃授權限額當中。本公司可於股東大會上經股東通過普通決議案，更新計劃授權限額，惟須：

- (i) 更新之計劃授權限額不得超過於股東批准更新計劃授權限額當日之已發行股份總數之10%；

- (ii) 凡之前根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據有關計劃規則尚未行使、註銷或失效或已行使之購股權)將不計算在更新計劃授權限額之內；及
- (iii) 遵照上市規則第17章有關條文規定之方式將建議更新計劃授權限額之通函寄予股東，該通函其中載有上述條文所規定之資料。

根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之全部購股權獲行使而可能發行之股份總數上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。

於任何12個月期間內，因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授予任何合資格人士之購股權(不論為已行使、註銷或尚未行使)而發行及將予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之1%，惟經股東於股東大會上以普通決議案正式批准則除外，有關合資格人士及其聯繫人士須於會上放棄投票，而本公司亦須按照上市規則第17章有關條文之規定刊發通函。

在計算上述之1%限額時，已失效購股權將不計算在內。

5. 向關連人士授出購股權

倘向董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，則須經獨立非執行董事(不包括身為準購股權承授人之任何獨立非執行董事)批准。

倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士建議授出購股權，而該等建議授出之購股權如獲悉數行使，將導致於過去12個月期間直至要約日期(包括該日)根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予或將授予合資格人士之全部購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)獲行使而已發行及將予發行之股份總數，(i)超過要約日期之已發行股份總數之0.1%，及(ii)總值超過5,000,000港元(按股份於要約日期在聯交所每日報價表所報官方收市價計算)，則本公司須根據上市規則之規定，就建議授出購股權刊發通函及於股東大會上尋求股東以按股數投票之方式批准，所有關連人士須於會上放棄投票(惟如關連人士已於通函內表明會投反對票，則可於股東大會上投票反對該決議案)。

在計算上述之0.1%限額時，已失效購股權將不計算在內。

6. 行使購股權之時間

承授人可於董事會釐定之期間內認購股份(該期間將由董事會按照新購股權計劃正式批准授出該購股權當日開始,而無論如何最遲於隨後滿十(10)年當日屆滿)。新購股權計劃並無規定購股權獲行使前須持有之任何最短期限。

7. 表現目標

新購股權計劃並無規定承授人有權行使獲正式授出之購股權之前,須達致任何特定表現目標。董事會在向合資格人士提出要約時可全權酌情訂明其認為合適之有關條件。

8. 承授人之個人權利

購股權乃為購股權承授人個人所有,不可轉授或轉讓。

9. 終止成為合資格人士時之權利

受下文第10及11段之條文規限,如承授人因任何原因不再為合資格人士,該承授人只可在終止日期後六(6)個月內行使購股權,終止日期指:(i)倘若彼為本集團僱員,彼於本集團之實際最後工作日,不論是否支付代通知金;或(ii)倘若彼並非本集團僱員,使彼成為合資格人士之關係終止當日。

10. 身故或抱恙時之權利

如尚未行使購股權之承授人因(i)抱恙、受傷或傷殘(其所有證據獲董事會接納);或(ii)在全面行使或未曾行使購股權前身故,則承授人或其遺產代理人只可在其終止成為合資格人士或身故當日(視乎情況而定)後十二(12)個月期間內行使其獲授之購股權。

11. 被解僱或違反合約時之權利

倘若承授人(屬本集團僱員)(i)行為不當或以其他方式違反任何僱傭條款或其他任命彼為本集團僱員之其他合約條款而遭即時解僱;或(ii)視為無能力償還或無合理希望有能力償還債務或破產或與其債權人作出任何全面債務償還安排或債務重整;或(iii)被裁定觸犯任何涉及其正直品格或誠信之刑事罪行,則其行使其所持有之全部尚未行使購股權之權利將即時被終止。意使因本段所列明一個或以上原因之董事會決議案,對承授人及(視適用情況而定)其法律代表具決定性及約束力。

倘若承授人(不論是否屬本集團僱員)或其聯繫人士(i)違反承授人或其聯繫人士為一方與本集團或控股股東或任何投資實體或彼等各自之任何附屬公司為另一方之間訂立之任何合約；或(ii)視為無能力償還債務或無合理希望有能力償還債務或破產或涉及任何清盤或相關訴訟或與其債權人作出任何全面償債安排或債務重整協議；或(iii)被裁定觸犯任何涉及其正直品格或誠信之刑事罪行，則其行使其所持有之全部尚未行使購股權之權利將即時被終止。意使因本段所列明一個或以上原因之董事會或其正式授權之委員會決議案，對承授人及(視適用情況而定)其法律代表具決定性及約束力。

12. 更改股本之影響

倘若發生資本化發行、供股、股份合併或分拆或削減本公司股本，本公司將可對下列各項作出相應更改(如有)：

- (i) 已授出但仍未行使購股權所涉及股份；及/或
- (ii) 認購價，

或其任何混合安排，本公司核數師或本公司獨立財務顧問須按本公司要求向董事會就整體或任何個別承授人而言以書面證明彼等認為有關調整屬公平合理，且所作出任何調整須符合聯交所不時頒佈之上市規則及該等適用指引及/或上市規則詮釋。另外，亦列明：

- (i) 倘本公司因或有關某項交易而發行證券作為代價，則不作更改；
- (ii) 毋須作出更改以致各承授人所佔本公司股本比例與之前所享有者相同；
- (iii) 倘引致股份認購價低於其面值，則不作更改；
- (iv) 任何更改(資本化發行而作出之更改除外)須經本公司核數師或獨立財務顧問向董事書面確認可滿足上文第(ii)及(iii)段所述之要求；及
- (v) 根據股本分拆或合併而作出之任何更改，須確保承授人在全面行使任何購股權時應付之認購價總額最貼近原來之總額(惟不可超過原來之總額)。

13. 全面收購建議時之權利

倘若透過收購、購回股份收購建議或類似方式向全體股東(或除要約方及/或受要約方控制之任何人士及/或與要約方一致行動之任何人士以外之全體股東)提出全面收購建議,則承授人只可於該收購建議成為或將宣佈成為無條件當日後十四(14)日內,向本公司發出書面通知以行使其全部或任何購股權,惟以尚未行使者為限。購股權之行使權利將於該段期間屆滿時即時終止。

14. 債務償還安排之權利

倘若以債務償還安排之方式向全體股東提出全面收購建議,而該計劃已於所規定之大會上獲所需數目之股東批准,則承授人只可在其後(惟須於本公司可能通知之時間之前)向本公司發出書面通知以行使全部或部分購股權。

15. 清盤時之權利

倘若本公司就考慮及批准本公司自動清盤之決議案發出召開股東大會通告,則各承授人只可不遲於本公司建議舉行股東大會日期前兩(2)個營業日前任何時間行使其全部或任何購股權。購股權之行使權利將於本公司開始自動清盤當日即時終止,惟以尚未行使者為限。

16. 股份之地位

因行使購股權而配發之股份須遵守公司細則,且與有關配發日期之已發行其他股份在各方面享有同等權益,惟如其記錄日期早於有關配發日期,則無權享有之前宣派或建議或決議將予派付或作出之任何股息或其他分派。

17. 新購股權計劃之期限

新購股權計劃將由採納當日起計(包括該日)十(10)年期間內有效(惟可按其條文提前終止)。

18. 修訂及終止

董事會可決議修訂新購股權計劃任何方面,惟下列若干條文除外:

- (i) 承授人、合資格人士及認購價之定義;及
- (ii) 上市規則第17.03條所載有關事項之條文,包括新購股權計劃之目的、期限及行政、授出購股權(惟有關全數或部分接納購股權之條文及授出購股權須以書面形式發出並載有授出購股權條款之規定則除外)、認購價、購股權之行使、購股權之失效、可供認購之股份數目上限、股本架構重組、修訂新購股權計劃以及註銷已授出購股權及終止;

惟不得有利於承授人或準承授人，惟經股東於股東大會上事先批准則除外(該承授人或準承授人及彼等各自之聯繫人士須在會上放棄投票)。倘若股東根據當時之公司細則，要求對股份所附權利作出修訂，則任何修訂將不可對作出修訂前已授出或同意授出之任何購股權之發行條款產生不利影響，惟經大部分承授人書面批准或同意則除外。

對新購股權計劃條文所作出之任何重大性質修訂(惟根據新購股權計劃條文自動生效之修訂則除外)，或對授出購股權條款作出任何改動，必須經股東在股東大會上批准。(i)新購股權計劃，或(ii)購股權之經修訂條款仍須符合上市規則第17章之相關規定。董事會就有關修訂新購股權計劃之條款之授權如出現任何變動，必須經股東在股東大會上批准。

本公司在股東大會透過普通決議案或董事會可隨時終止新購股權計劃之運作，在此情況下將不會進一步授出購股權，惟在終止計劃前所授出之購股權將為繼續有效，並可按照新購股權計劃之發行條款及條文行使。

19. 購股權失效

倘發生下列事項(以較早發生者為準)，則購股權(以尚未行使者為限)之行使權利將即時終止：

- (i) 上文第6段所述購股權期限屆滿；
- (ii) 上文第9、10、11及13段所述任何期限屆滿；
- (iii) 如債務償還安排生效，則上文第14段所述期限屆滿；
- (iv) 受上文第15段所述條文規限，本公司開始自動清盤之日期；或
- (v) 承授人觸犯新購股權計劃有關下列事項之條文當日：購股權將為承授人個人所有，不可轉授或轉讓及承授人不可出售、轉讓、抵押、按揭或負有產權負擔或為第三者設立與任何購股權有關之利益。

20. 註銷未獲行使購股權

本公司可註銷已授出但未行使之購股權，惟須經該購股權承授人批准。本公司將不會向合資格人士授出購股權以代替其被註銷之購股權，除非上文第4段所述股東批准之計劃授權限額尚有未發行購股權可供授出(已註銷購股權不計算在內)。

股東週年大會通告



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年八月十七日(星期五)上午十時三十分，假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳召開股東週年大會(「大會」)，藉以商討下列事項：

普通決議案

1. 省覽及批准截至二零一二年三月三十一日止年度本公司之經審核財務報表、董事會報告書及核數師報告書。
2. 宣派截至二零一二年三月三十一日止年度本公司之末期股息。
3. (i) 重選陳耀麟先生為本公司執行董事；
(ii) 重選王志強先生為本公司獨立非執行董事；
(iii) 重選郭嘉立先生為本公司獨立非執行董事；及
(iv) 授權本公司董事會(「董事會」)釐定本公司董事(「董事」)來年之酬金。
4. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(有或無任何更改)為本公司之普通決議案：

5. 「動議

- (i) 於本決議案(iii)段之規限下，根據及遵照一切適用法例及本公司公司細則，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司股本之額外股份，以及作出或授出將會或可能須行使此等權力之售股建議、協議及購股權，包括認股權證、債券及可轉換為本公司股份之債券證；

* 僅供識別

股東週年大會通告

- (ii) 本決議案(i)段之批准將授權董事在有關期間內作出或授出將會或可能須於有關期間結束後行使該項權力之售股建議、協議及購股權，包括認股權證、債券及可轉換為本公司股份之債券證；
- (iii) 董事根據本決議案(i)及(ii)段可配發或同意有條件或無條件配發(不論依據購股權或其他原因配發者)及發行之本公司股本面值總額，不得超過本決議案獲通過日期本公司已發行股本面值總額之20%，惟根據供股(定義見下文)；或根據本公司現時採納之購股權計劃或類似安排發行本公司股份；或本公司可發行之認股權證所附認購權或轉換權獲行使時發行股份；或任何可轉換為本公司股份之證券；或根據本公司不時之公司細則按以股代息之方式或類似安排發行本公司股份除外，而上述之批准應以此為限；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過日期至下列三者中最早期限止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (b) 依照本公司之公司細則或百慕達任何其他適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (c) 本公司股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授出之權力。

「供股」乃指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股份持有人，按彼等當時持有該等股份之比例而提出之供股建議，惟董事有權就零碎股權或香港以外任何地區之法律或任何獲認可監管機構或任何證券交易所之規定下之任何限制或責任，作出彼等認為必須或權宜之豁免或其他安排。」

6. 「動議

- (i) 於本決議案(iii)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司證券可能上市並經香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中已發行股份，惟須遵守及按照所有適用法例、不時經修訂之聯交所證券上市規則(「上市規則」)或任何其他證券交易所之規定；

股東週年大會通告

- (ii) 本決議案(i)段之批准將為董事獲授之任何其他授權額外之授權，並授權董事，代表本公司於有關期間，促使本公司按董事釐定之價格購回其證券；
- (iii) 董事根據本決議案(i)及(ii)段之批准獲授權購回之本公司股本面值總額，不得超過本決議案獲通過日期本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過日期至下列三者中最早期限止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (b) 依照本公司之公司細則或百慕達任何其他適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (c) 本公司股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授出之權力。」

7. 「動議待召開本大會通告所載第5及6項決議案獲通過後，將本公司根據及按照上述第6項決議案授予董事之授權所購回本公司股本已發行股份面值總額，加入董事根據及按照召開本大會通告所載第5項決議案可能配發、發行或處理或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股本面值總額。」

8. 「動議

- (i) 待聯交所批准因根據於本通告同日寄發予本公司股東之通函所述購股權計劃（「新購股權計劃」，其規則載列於註有「A」字樣之文件，有關文件已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）授出之任何購股權獲行使而將予發行之本公司股份（「股份」）上市及買賣後，批准及採納新購股權計劃之規則，並授權董事授出購股權以及配發及發行據此授出之任何購股權獲行使時所涉及之股份，並採取其認為必須或權宜之一切步驟以實施新購股權計劃；及

股東週年大會通告

- (ii) 根據上文第8(i)段決議案配發及發行之股本面值總額，連同根據本公司可能不時採納之任何其他購股權計劃授出之任何購股權獲行使而發行之任何股份，不得超過本決議案通過當日已發行股份之10%。」
9. 「**動議**自新購股權計劃成為無條件及開始生效當日起，本公司於二零零二年八月二十六日根據本公司當時股東通過之決議案採納之現有購股權計劃(「**現有購股權計劃**」)將予註銷及終止，且不再有效，惟於現有購股權計劃終止前，根據該計劃並已授出之購股權仍可根據現有購股權計劃行使。」

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一二年七月十六日

註冊辦事處：
Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於會上表決。本公司股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
2. 委任代表之文據必須為書面形式，並由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
3. 委任代表之文據及(倘董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據之人士擬進行表決之大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則委任代表之文據將視作無效。

股東週年大會通告

4. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時表決。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位者親身或由受委代表作出之表決將獲承認，其他聯名持有人之表決將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一二年八月二十七日(星期一)下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於本通告日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生